Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/2893

23. 05. 79

Sachgebiet 402

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß)

zu dem von den Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP eingebrachten

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin
— Drucksache 8/2544 —

A. Problem

Durch das Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2867) ist die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen bis 31. Dezember 1980 verlängert und ein besonderer Kündigungsschutz für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1980 eingeführt worden.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird nach der bisherigen Entwicklung in qualitativer und quantitativer Hinsicht immer noch ein unausgeglichener Wohnungsmarkt bestehen. Eine letztmalige Verlängerung der Mietpreisbindung und des besonderen Kündigungsschutzes für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen ist daher unumgänglich.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht zur endgültigen Überleitung und Anpassung der besonderen Mietpreis- und Mietrechtsvorschriften im Land Berlin an das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vor:

— Die bisherige Mietpreisbindung für Altbauwohnungen wird um weitere zwei Jahre bis zum 31. Dezember 1982 ver-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

längert; als neuer Stichtag für die preisrechtlich zulässige Grundmiete wird der 1. Januar 1979 eingeführt.

— Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden zum 1. Januar 1983 freigegeben.

— Für weitere zwei Jahre — bis zum 31. Dezember 1984 — werden für den bisher preisgebundenen Wohnraum Mieterhöhungen gemäß § 2 des Miethöhegesetzes mit der Maßgabe zugelassen, daß die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden kann, der die bisher preisrechtlich zulässige Grundmiete nicht um mehr als 10 v. H. übersteigt.

— Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes sind zum 1. Januar 1981 und zum 1. Januar 1982 Mieterhöhungen um jeweils bis zu 5 v. H. vorgesehen.

— Der besondere Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird bis zum 31. Dezember 1984 beibehalten.

— Ein- und Zweifamilienhäuser werden ab 1. Januar 1981 aus der Mietpreisbindung entlassen.

Einstimmiger Beschluß.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin in der Fassung der Gesetzesvorlage der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP — Drucksache 8/2544 — mit der Maßgabe anzunehmen,

   daß in Artikel 4 — Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes —

   § 2 folgender Absatz 2 angefügt wird:

   „(2) Bei der Ermittlung des in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsatzes sind die preisrechtlich zulässigen Umlagen für Kosten des Betriebes von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen.",

2. die zu diesem Gesetzentwurf eingegangenen Eingaben und Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 16. Mai 1979

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider	**Krockert**	**Luster**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Bericht der Abgeordneten Krockert und Luster

1. Der von den Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gemeinsam eingebrachte Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin — Drucksache 8/2544 — wurde in der 138. Sitzung des Deutschen Bundestages am 15. Februar 1979 in erster Beratung federführend dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie mitberatend dem Rechtsausschuß und dem Ausschuß für innerdeutsche Beziehungen überwiesen.

   Der Ausschuß für innerdeutsche Beziehungen hat am 14. März 1979 einstimmig, der Rechtsausschuß am 9. Mai 1979 bei einer Enthaltung empfohlen, die Gesetzesvorlage unverändert anzunehmen. Der federführende Ausschuß hat die Gesetzesvorlage abschließend in seiner Sitzung am 16. Mai 1979 beraten. Er empfiehlt gleichfalls einstimmig, den Gesetzentwurf, abgesehen von einer redaktionellen Ergänzung, in der Fassung der Gesetzesvorlage der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP aus den darin aufgeführten Gründen anzunehmen.

2. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich bereits im Vorstadium der von den drei Bundestagsfraktionen eingebrachten Gesetzesinitiative zur letztmaligen Verlängerung der Mietpreisbindung für Altbauwohnungen und des Kündigungsschutzes nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin wiederholt mit der Gesamtproblematik der Berliner Wohnungssituation befaßt. Aufgrund seiner regelmäßigen Sitzungen in Berlin, zuletzt jeweils gemeinsam mit dem korrespondierenden Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen des Berliner Abgeordnetenhauses, ist der Ausschuß mit den besonderen Verhältnissen des Berliner Wohnungsmarktes vertraut.

   Die Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP sind daher bereits in der Ausschußsitzung am 18. Oktober 1978 grundsätzlich übereingekommen, eine interfraktionelle Arbeitsgruppe mit dem Auftrag einzusetzen, auf der Grundlage des einstimmigen Beschlusses des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 6. Juli 1978 gemeinsam eine Gesetzesinitiative vorzubereiten. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe, die insgesamt dreimal — am 11. November, 1. und 7. Dezember 1978 — getagt hat, hat der Ausschuß in seiner Sitzung am 13. Dezember 1978 zur Kenntnis genommen.

   Diese Ergebnisse, die daraufhin noch einmal mit dem Berliner Senator für Bau- und Wohnungswesen sowie den Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses abgestimmt wurden, haben dann zu der Gesetzesvorlage der Bundestagsfraktionen geführt.

3. Bereits im Vorfeld der parlamentarischen Beratungen zu der Gesetzesvorlage haben sich in einer größeren Briefaktion Berliner Althausbesitzer mit gleichlautenden Eingaben an den Ausschuß gewandt und gegen die nochmalige Verlängerung der Mietpreis- und Mietrechtsbindungen in Berlin protestiert.

   In einer sehr umfangreichen Briefaktion haben sich demgegenüber die Berliner Altbaumieter für die unbefristete Fortgeltung der Mietpreisbindung für Berliner Altbauwohnungen eingesetzt.

4. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, der die Gesetzesvorlage nicht mehr im einzelnen beraten hat, da sie durch die von ihm eingesetzte Arbeitsgruppe sehr gründlich und sorgfältig unter ausdrücklicher Berücksichtigung der unterschiedlichen Vermieter- und Mieterinteressen in Berlin vorbereitet worden ist, hat noch einmal bekräftigt, daß es sich bei dem vorgesehenen Gesetzesvorhaben um eine letztmalige Maßnahme handelt. Diese Absicht findet darin ihren Ausdruck, daß eine kürzere Verlängerungsfrist als die bisher üblichen fünf Jahre vorgesehen wird und die Verlängerung im übrigen in Anlehnung an die bewährte Überleitungsvorschrift des Artikels 6 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes für Hamburg und München mit einer zusätzlichen Übergangsfrist gekoppelt wird.

   Der Ausschuß sieht in dem vorliegenden Gesetzentwurf insgesamt einen für Berlin tragbaren Kompromiß, der der besonderen Wohnungsmarktsituation Berlins Rechnung trägt und auch den Interessen der Vermieter und Mieter gerecht wird. Der Ausschuß hat daher auch davon abgesehen, innerhalb dieses Gesetzesvorhabens noch weitere Regelungsbereiche und Änderungsvorschläge aufzugreifen.

5. Die vom Ausschuß empfohlene Änderung zielt darauf ab, den geltenden § 2 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes unverändert beizubehalten, der klarstellt, daß bei der Ermittlung des in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsatzes die preisrechtlich zulässigen Umlagen für Kosten des Betriebes von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen sind.

Bonn, den 16. Mai 1979

Krockert **Luster**

Berichterstatter